

101451

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0279976

שינוי קווי בניין, א-שייח

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

(גדלה מקומית) נושא
 אישור תכנית מס' 101/279976
 הועדה המקומית חק"מ לט"ה לאשר את התכנית
 בשייח מס' 101/279976 ביום 16/2/15
 קובץ מס' 101/279976
 מהנדס העיר / יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

החלקה קימת בתחום תכנית מס' 4585/ ב' אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך.
מוצע:
- שינוי קווי בניין.
- בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין, א-שייח
		מספר התכנית	101-0279976
1.2	שטח התכנית		0.5 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

223915 קואורדינאטה X

631065 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א-שייח - ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א שייח'		

שכונה א-שייח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30898	לא מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	3982	5432	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית 4585/ ב' וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4585/ ב' (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	4585/ ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סחר קואסמי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סחר קואסמי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/08/2015	סחר קואסמי	וועדה מקומית	23/08/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רים אבו שקיר			ירושלים	א שייאחי		02-5834912	02-6565035	
	פרטי	רג'ב ציאם			ירושלים	א שייאחי		02-5834912	02-6565035	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רים אבו שקיר			ירושלים	א שייאחי		02-5834912	02-6565035	
בעלים	רג'ב ציאם			ירושלים	א שייאחי		02-5834912	02-6565035	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סחר קואסמי	79772	מיסק ייעוצים ועבודות הנדסה	ירושלים	בית צפפה		02-5834912	02-6565035	Misk2004@b ezeqint.net
	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6282889	02-6282889	holylandsurv ey@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין מאושרים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרת בשטח, שכי א-שייח, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין מאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרת בשטח, שכי א-שייח, ירושלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.5			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' 4585/ ב'
מגורים (מ"ר)	מ"ר	250		250	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' 4585/ ב'

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך	500	100
סה"כ	500	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	499.71	100
סה"כ	499.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים כמאושר בתכנית 4585/ב'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4585/ב' לגבי אזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך לרבות הוראות הבנוי במפלס פני הקרקע הטבעיים ולרבות וההוראות להקמת המנהרה במפלס שמתחת לפני הקרקע שלא שינוי במפורט בתכנית מס' 279976 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. - תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. - תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הציבורית המהווה גישה מוטורית לתחומי תא שטח מס' 1.</p>
ג	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>בשינוי לקווי הבניין המאושרים בשטח התכנית עפ"י תכנית 4585/ב' יהיו קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום וקווי הבניין התחתיים/ תת קרקעיים כמסומן בתשריט בקווים ונקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. ראה סעיף ג' לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ש"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	500	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 4585/ ב'.

(2) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	ניהול מי נגר
	לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.
6.3	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
6.4	חומרי חפירה ומילוי
	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ריס אבו שקיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	רג'יב ציאם	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	ריס אבו שקיר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	רג'יב ציאם	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סחר קואסמי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מייסק ייעוצים ועבודות הנדסה	עורך ראשי	חתימה:

شركة الاستشارات والاعمال الهندسية
 ميسك للبيوتق وعبودات الهندسة
 اور، سحر كواسمي، رقم رشيون 79772
 P.O. Box 94107 Telefax 5834912